

『平成21年度税制改正の概要』

平成21年5月1日
西宮市愛宕山6番52号
安永税理士事務所
<http://an-ei.com/>

1. 平成21年度税制改正について

本年度の税制改正は、アメリカのサブプライムローンに端を発した世界同時不況に対応する為、当面の景気回復の実現を最重点課題とした**大規模減税改正**となっております。
一方で、将来には消費税の増税を検討する旨の文言が明記された事は注目に値します。
以下、新たに創設された税制を中心に、中小企業や個人の方々に影響のある項目を取り上げます。

2. 個人の住宅に関する改正項目

(1) 住宅ローン控除の大幅な拡充

従来からあった住宅ローン控除ですが、限度額が大きく引き上げられ制度拡充が図られました。

控除可能額を、従来最大10年間で160万円から、600万円へ増額
控除率も10年間一律1%、長期優良住宅の場合は1.2% (平成24年からは1%)
所得税から控除しきれない部分は、住民税から最大97,500円まで控除

* この制度は**居住開始の年によって以下のように控除される限度額が違います。**

一般の住宅の場合

居住年	控除期間	ローン残限度	控除率	最大控除可能額
平成21年	10年間	5000万円	1%	500万円
平成22年	10年間	5000万円	1%	500万円
平成23年	10年間	4000万円	1%	400万円
平成24年	10年間	3000万円	1%	300万円
平成25年	10年間	2000万円	1%	200万円

長期優良住宅の場合

居住年	控除期間	ローン残限度	控除率	最大控除可能額
平成21年	10年間	5000万円	1.2%	600万円
平成22年	10年間	5000万円	1.2%	600万円
平成23年	10年間	5000万円	1.2%	600万円
平成24年	10年間	4000万円	1%	400万円
平成25年	10年間	3000万円	1%	300万円

(注) 長期優良住宅とは・・・いわゆる200年住宅

長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた、優良な住宅の事を言います。
具体的には、建築確認を提出する地方公共団体に着工前に**申請して認定された住宅**です。

詳しくは国土交通省のHP

http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_000007.html

上記を見ても分かるように、一般住宅の場合、平成22年までの居住開始が有利です。
ただ、住宅ローンの借入予定額自体が少ない方(2000万円以下)は、実際の控除額に差ができません。
マイホームをご検討中の方は、不動産相場と税制メリットを考慮して焦らずに検討しましょう。
長期優良住宅の場合は控除率も下がりますので、平成23年までの居住開始が有利です。

(2) 自己資金で長期優良住宅を新築等した場合等の減税

ローンではなく自己資金で優良住宅を新築する場合、バリアフリー工事や省エネの為にリフォームを行う場合、そのかかった費用の一定割合を所得税から控除する制度が創設されました。

長期優良住宅の新築等 **長期優良住宅でないとダメです！**
控除額・・・ 性能強化費用の10%相当額 **建築費用全部ではありません！**
控除限度額・・・ 100万円
平成21年で控除しきれない部分は、平成22年まで繰り越せます。

(注) 性能強化費用とは、その長期優良住宅の**性能アップの為に余計にかかった費用**の事です。
例えば木造建築の場合は、1㎡あたり3万3千円と国土交通省により定められています。

新築木造物件で床面積が100㎡の場合の実際の控除税額は、以下のような計算になります。

$$\boxed{33,000 \times 100\text{㎡} \times 10\% = 33\text{万円}}$$

省エネ、バリアフリー工事費

控除額・・・ リフォーム工事の実費又は標準的な工事費のいずれか少ない額の10%相当額
(工事費用等が30万円以上の場合のみ適用)
控除限度額・・・ 20万円(ソーラー発電の同時設置等の場合は30万円)

3. 土地の取得、譲渡に関する改正

(1) 土地の長期譲渡所得について1000万円まで特別控除

平成21年、22年に取得した土地を、5年超(その年の1月1日現在で)所有してから譲渡する場合はその譲渡による利益のうち**1000万円までは税金がかからない(特別控除)**事になりました。
これは個人の場合も、法人の場合も適用があります。

(2) 土地の先行取得をした場合の課税の繰り延べ(圧縮記帳)

事業者が平成21年、22年に土地を先行取得して、その後10年間のうちに**他の土地**を売却した場合はその譲渡による利益の80%の範囲内で圧縮記帳が出来る(課税の繰り延べ)事になりました。
これは法人と、**業務を行う個人**に適用があります。

4. 中小法人税の軽減等

(1) 中小法人等(資本金1億円以下)の所得800万円までの法人税率が引き下げられました。

従来・・・ 22%
平成21、22年・・・ **18%**

(2) 中小法人等の欠損金の繰り戻し還付が可能(復活)になりました。

5. その他

(1) 中小同族会社の同族株式の相続、贈与について、後継者へスムーズに事業承継出来る様、相続税においても一定の軽減が図られています。

(2) 金融、証券税制について上場株式等の譲渡、配当等の一定の軽減税率が延長されます。

(3) 平成22年より生命保険料控除が拡充される予定です。

本年の改正はこれ以外にも多岐にわたっており、それぞれ細かい要件もあります。

実際の適用の際は、事前に税務署等の関係各所への確認を忘れずに慎重に判断してください。

景気の悪化に伴い、追加の減税政策も現在検討されていますので、今後の動向にも要注意です。